



**GEMEINDE OBING**

## **BEGRÜNDUNG**

Zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Obing

Fassung: 27.11.2024

## **VORENTWURF**

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

Bearbeitung: Mathieu Bogert, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung  
Diana Dietrich, M.Sc. Umwelt- und Ressourcenmanagement  
Florian Klingebiel, M.Sc. Raumplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes .....	4
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	5
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) .....	5
2.2.2	Regionalplan .....	5
2.2.3	Bestehender Flächennutzungsplan .....	7
2.3	Planerische Ausgangslage .....	8
2.3.1	Nutzungen im Planungsgebiet und der Umgebung .....	8
2.3.2	Verkehr und Erschließung.....	8
2.3.3	Vorbelastungen.....	8
2.3.4	Natur und Landschaft .....	8
2.3.5	Biotope und Schutzgebiete .....	9
2.3.6	Wald.....	10
2.3.7	Überschwemmungsgebiete .....	10
2.3.8	Artenschutz .....	10
2.3.9	Denkmalschutz .....	10
<b>3</b>	<b>Planungsziel und Planungskonzept</b> .....	<b>10</b>
3.1	Landschaftsplanerisches Konzept .....	10
3.2	Bedarfsnachweis .....	10
<b>4</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>12</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Umgriff der 41. FNP-Änderung (Quelle Hintergrundbild: Luftbild; Bayerisches Vermessungsverwaltung 2023)..... 4

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 15.11.2022, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) ..... 5

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südostoberbayern – Karte 1 Raumstruktur (Anlage zur Sechsten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Südostoberbayern, Stand 05.05.2020, Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern) ..... 6

Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Südostoberbayern – Karte 2 Siedlung und Versorgung - konsolidierte Fassung (Stand 28.10.2017, Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern) ..... 6

Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Südostoberbayern – Karte 3 Landschaft und Erholung - konsolidierte Fassung (Stand 08.09.2018, Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern) ..... 7

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1981 mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2017 der Gemeinde Obing (Quelle: Gemeinde Obing 2024). .....7

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Obing kann den Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen nicht decken. Übergangsweise wurde im Jahr 2022 am Kindergarten in der Pfarrer-Kis-Straße ein Container aufgestellt, um die Kapazitäten kurzfristig zu erhöhen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Obing eine Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte St. Gabriel Obing am Oberfeldweg, um der hohen Nachfrage an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten nachzukommen. Der Gemeinderat Obing hat mit dem Aufstellungsbeschluss in der Sitzung vom 07.02.2023 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Oberfeldweg“ eingeleitet.

Der Bebauungsplan kann in Teilen nicht aus dem FNP entwickelt werden, da im geltenden Flächennutzungsplan lediglich im westlichen Teil des Planungsgebiets Gemeinbedarf dargestellt wird. Für den östlichen und südlichen Teile des Planungsgebiets werden Flächen für die Landwirtschaft sowie Mischgebietsflächen dargestellt. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung

### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Obing liegt im Südosten Bayerns, im Landkreis Traunstein. Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Randbereich von Obing, südlich des Obinger Sees und umfasst Teile der Flurstücke 433 und 435. Diese befinden sich im Besitz der Gemeinde Obing.

Im Norden wird der Änderungsbereich durch den Oberfeldweg, im Osten durch eine Sportanlage und im Süden durch landwirtschaftliche Flächen eingegrenzt. Westlich des Änderungsbereichs befindet sich die Kindertagesstätte St. Gabriel .

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt insgesamt ca. 2.700 m<sup>2</sup>. Der genaue Umgriff des Änderungsbereichs ist in Abbildung 1 dargestellt.



Abbildung 1: Umgriff der 41. FNP-Änderung (Quelle Hintergrundbild: Luftbild; Bayrisches Vermessungsverwaltung 2023)

## 2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist ein fachübergreifendes Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung.

Die Gemeinde Obing ist gem. Strukturkarte des LEPs (s. Abb. 2) als ländlicher Raum der Region Südostoberbayern klassifiziert. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Trostberg und Traunreut im Osten sowie Wasserburg am Inn im Westen.

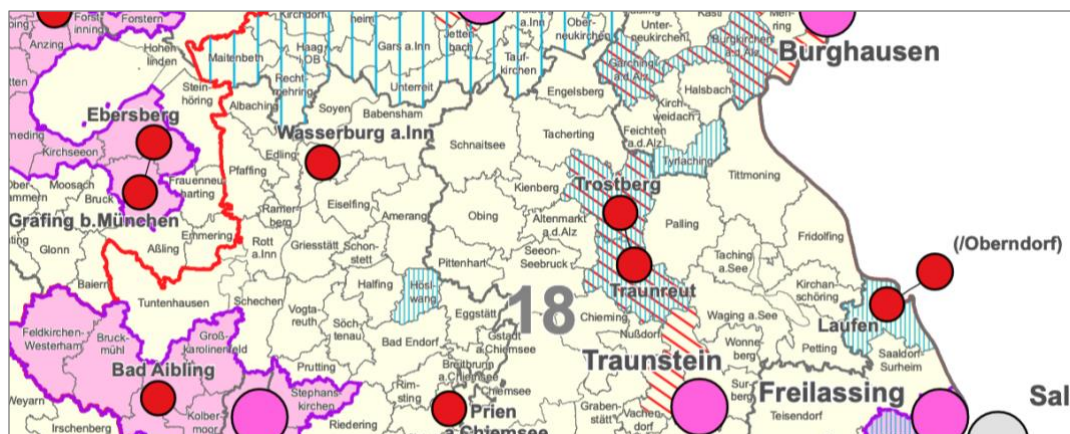


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 15.11.2022, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Gemäß LEP (2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt wird und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (...). Dem Anbindegebot zufolge sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Gemeinde Obing kann den Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten nicht decken und somit Ihre Aufgabe zur Daseinsvorsorge nicht vollumfänglich erfüllen. Aus diesem Grund wird zur Erhöhung der Betreuungskapazitäten für Kinder eine Erweiterung bestehender bzw. der Neubau von Kindertagesstätten benötigt.

### 2.2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Obing liegt in der Planungsregion Südostbayern (Region 18). Die Region liegt im äußersten Südosten Deutschlands zwischen München und Salzburg. Die regionalplanerischen Festlegungen für Obing stellen sich wie folgt dar:

Gem. Raumstrukturkarte ist Obing ein Grundzentrum (siehe Abbildung 3). Obing liegt im ländlichen Raum und ist von ländlichem Raum umgeben.

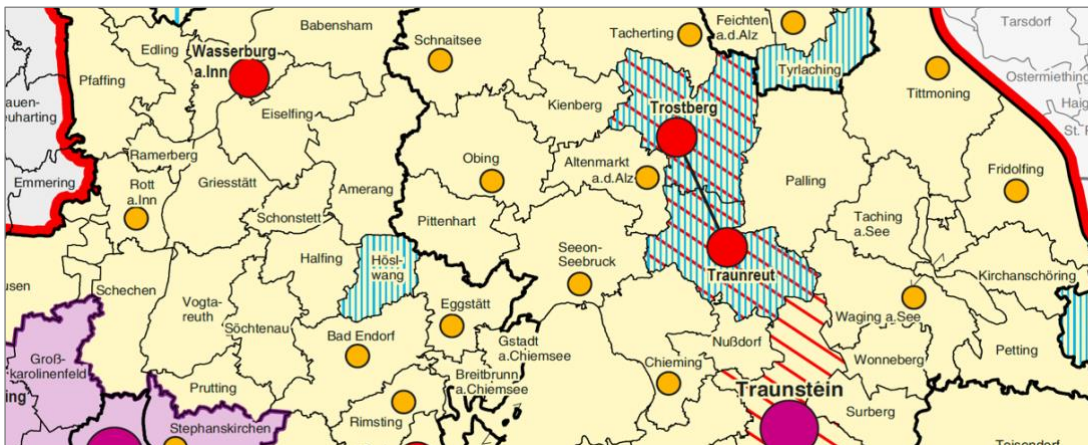


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südostoberbayern – Karte 1 Raumstruktur (Anlage zur Sechsten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Südostoberbayern, Stand 05.05.2020, Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern)

In der Karte 2 Siedlung und Versorgung (s. Abb. 4) wird für die Flächen des Änderungsbereichs keine Aussagen für eine Flächenentwicklung getroffen. Westlich an den Änderungsbereich angrenzend sind die Flächen als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

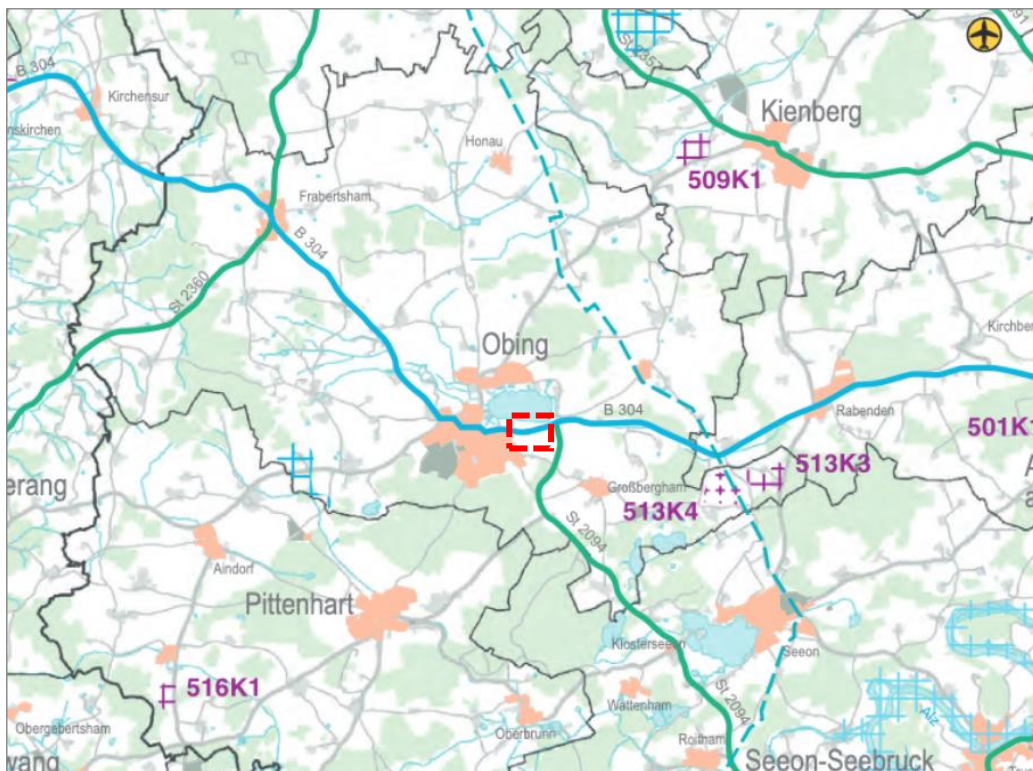


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Südostoberbayern – Karte 2 Siedlung und Versorgung - konsolidierte Fassung (Stand 28.10.2017, Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern)

Abbildung 5 zeigt den Ausschnitt aus dem Regionalplan zu den Themen Landschaft und Erholung. Für den Änderungsbereich werden in der Karte keine Aussagen oder Festlegungen getroffen.

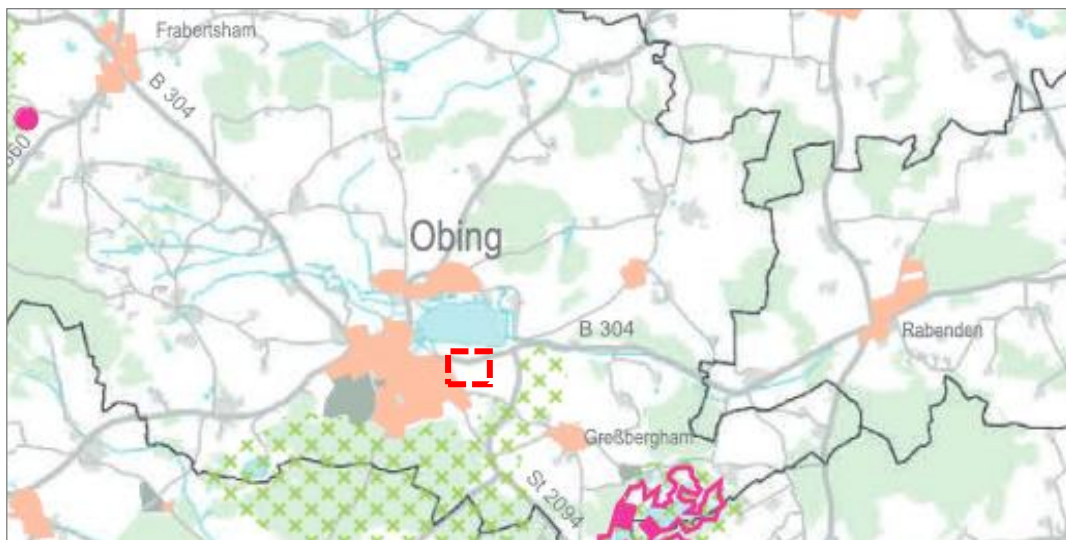


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Südostoberbayern – Karte 3 Landschaft und Erholung - konsolidierte Fassung (Stand 08.09.2018, Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern)

Südlich von Obing liegt ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, das sich östlich der Staatsstraße ST2094 bis etwa zur Kreuzung der Staatsstraße mit der Bundesstraße B304 erstreckt. Regionale Grünzüge oder Trenngrün wird um Obing nicht dargestellt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Regionalplan einer Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegensteht.

### 2.2.3 Bestehender Flächennutzungsplan

Der östliche Teil des Änderungsbereichs ist im rechtswirksamen FNP (s. Abb. 6, links) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den südlichen Teil des Änderungsbereichs gilt die 31. Änderung des FNPs (s. Abb. 6, rechts). Darin wird die Bodennutzung Mischgebiet dargestellt.

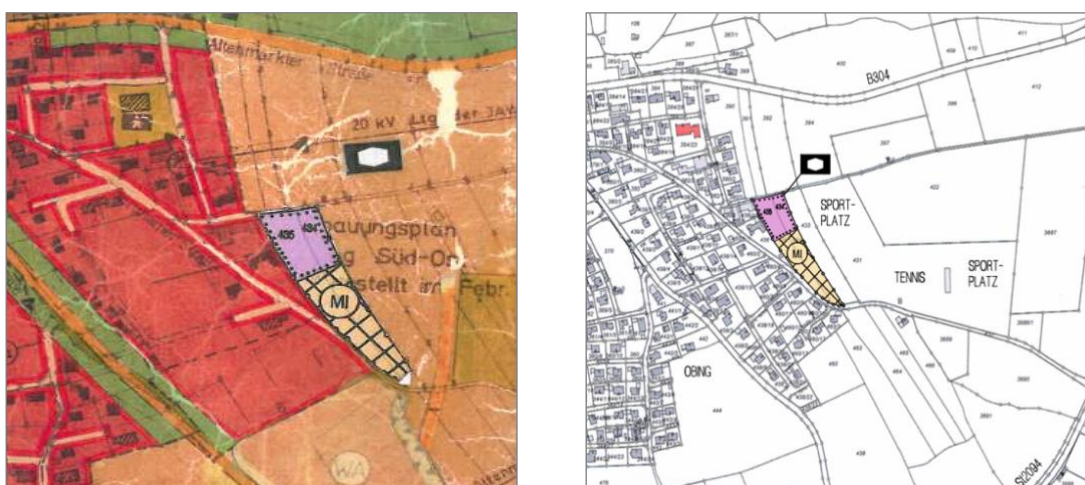


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1981 mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2017 der Gemeinde Obing (Quelle: Gemeinde Obing 2024).

## 2.3 Planerische Ausgangslage

### 2.3.1 Nutzungen im Planungsgebiet und der Umgebung

Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Westlich grenzt im Bestand die Kindertagesstätte (St. Gabriel Obing) und ein Wohngebiet mit Wohnhäusern an. Im Süden und Norden befinden sich weitere Flächen für die Landwirtschaft. Östlich des Änderungsumgriffs liegt ein Sportplatz des TV Obing 1909 e.V.

### 2.3.2 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet wird über den Oberfeldweg erschlossen. Dieser mündet westlich in die Berghamer Str., wodurch das Planungsgebiet an das örtliche Straßennetz angebunden ist. Über die Laurentiusstraße, die weiter nördlich in die Altenmarkter Str. mündet, ist das Planungsgebiet an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Entlang der Seeoner Str. liegen die Bushaltestellen „Obing Schule“ und „Seeoner Straße“. Beide Haltestellen befinden sich innerhalb eines 500 m Gehradius zur Kindertagesstätte bzw. dem Änderungsbereich.

### 2.3.3 Vorbelastungen

#### Landwirtschaft

Im Bereich des Änderungsumgriffs kann es durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der nördlich und südlich angrenzenden Flächen zu Lärm- und ggf. geringfügigen Geruchsimmissionen kommen.

#### Verkehr

Darüber hinaus wirkt auf das Planungsgebiet Lärm durch Straßenverkehr, insbesondere durch die in etwas 200 m nördlich verlaufende Altenmarkter Str., ein.

#### Sportplatz

Der Änderungsbereich grenzt östlich unmittelbar an einen der Sportplätze des TV Obing 1909 e.V. an. Der Sportplatz ist nach Aussage der Gemeinde ein „Ausweichsportplatz“, auf dem lediglich Trainingseinheiten stattfinden. Beschallungsanlagen sind nicht vorhanden. Die Hauptanlage mit Vereinsheim, Fußball- und Tennisplätzen liegt weiter außerhalb im Südosten.

#### Altlasten und Kampfmittel

Im Umgriff des Änderungsbereichs sind keine Altlasten oder das Vorkommen von Kampfmitteln bekannt.

Sofern bei den Aushubarbeiten konkrete Anhaltspunkte auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Traunstein zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

### 2.3.4 Natur und Landschaft

#### Topographie



Der Oberfeldweg befindet sich auf einer Höhe von ca. 565 m üNN. Das Gelände ist weitestgehend eben mit einer geringfügigen Neigung nach Osten.

#### Boden und Wasserhaushalt

Gem. Digitale Ingenieursgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dlGK25) ist für den Änderungsbereich als Baugrundtyp nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert dargestellt.

Die Übersichtsbodenkarte stellt für den Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) dar. Für die bestehende Kindertagesstätte wurde im Jahr 2016 ein Baugrundgutachten erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wird als oberste Bodenschicht Mutterboden, bestehend aus stark humose, gemischtkörnige Böden sowie Schluffe mit organischen Beimengungen und einer Mächtigkeit von ca. 0,3 m angegeben. Genauere Daten sind dem Gutachten bzw. der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die nächstgelegene Grundwassermessstelle (Station S. OESTL. OBING 868, Messstellen-Nr. 23205) liegt südöstlich vom Plangebiet, bei einer Geländehöhe von ca. 565 m ü. NN. Im Beobachtungszeitraum von 06.04.1981 bis 20.05.2024 beträgt der niedrigste Wasserstand (NNW) 533,5 m ü. NN, der mittlere Wasserstand (MW) von 534,94 m ü. NN und der höchste Wasserstand 536,84 ü. NN. Demnach ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel für das Plangebiet im Bereich von ca. 534 – 536 m ü. NN liegt. Somit liegt der Grundwasserstand ca. 30 m unter der Geländeoberkante.

#### Vegetation

Die Vegetation im Änderungsbereich wurden im Rahmen einer Begehung am 14.05.2024 erfasst. Auf dem Flurstück 433 befindet sich eine von Gräsern dominierte Mähwiese mit *Wiesen-Rispengras*, *Wiesen-Schwingel*, *Wiesen-Fuchsschwanz*, *gewöhnlichem Knäuelgras*, *wolligem Honiggras*, *scharfem Hahnenfuß* sowie vereinzelte Individuen *gemeiner Bärenklau*, *Faden-Ehrenpreis*, *breitkronblättrigem Storchschnabel*, *gewöhnlichem Löwenzahn*, *Rotklee* und *Spitzwegerich*. Zudem gibt es an der Westseite entlang der bestehenden Kindertagesstätte einen intensiv gepflegter, artenarmer ca. 1,0 m breiter Grünstreifen. Auf diesem wächst im südlichen Grenzbereich ein junger Berg-Ahorn.

Darüber hinaus befindet sich südlich der Kinderkrippe auf dem Flurstück 433 eine Fläche mit landwirtschaftlichen Nutzpflanzen.

#### Klima und Luft/ Lufthygiene

Der Änderungsbereich des FNPs ist im Bestand unversiegelt. Die unversiegelten Flächen innerhalb des Änderungsbereiches tragen zur Frischluftproduktion bei und unterstützen so den Erhalt eines gesunden Mikroklima innerhalb des Siedlungsbereichs.

### **2.3.5 Biotop und Schutzgebiete**

Im Planungsgebiet sind keine Biotop und/ oder Schutzgebiete vorhanden

### 2.3.6 Wald

Im Planungsgebiet ist kein Wald vorhanden.

### 2.3.7 Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

### 2.3.8 Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 2.3.9 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine kartieren Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Unmittelbar angrenzend bzw. in der näheren Umgebung (Prüfradius 500m) liegen ebenfalls keine Boden- und/ oder Baudenkmäler.

## 3 Planungsziel und Planungskonzept

Da keine verfügbaren Innenentwicklungspotenziale bzw. Möglichkeiten zur unmittelbaren Erweiterung bestehender Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden sind, soll die bestehende Kindertagesstätte am Oberfeldweg erweitert werden.

Die Gemeinde Obing beabsichtigt außerdem auf den östlich angrenzenden Flächen Planungsrecht für ein weiteres Gebäude für die Kinderbetreuung zu errichten. Um dies zu ermöglichen, wird in diesem Bereich die Bodennutzung von Flächen für die Landwirtschaft zu Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung soziale Zwecke geändert. Damit wird an vorhandene, soziale Infrastruktur angeknüpft und diese im Sinne der städtebaulichen Ordnung gebündelt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird somit das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung der Kindertagesstätte nach Süden und auf das östlich angrenzende Grundstück zu legen. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Kita Oberfeldweg“ geschaffen.

### 3.1 Landschaftsplanerisches Konzept

Im Änderungsbereich sind auf Bebauungsplanebene Einfriedungen mit Heckenhinterpflanzungen zur Eingrünung an der Ost- und Südseite vorgesehen. Außerdem sollen durch diverse Maßnahmen der Grünordnung die potenziellen Auswirkungen auf die Natur und das Klima kompensierter werden.

### 3.2 Bedarfsnachweis

In Obing gibt es aktuell drei Kindergärten/ -tagesstätten:

1. Kindergarten St. Gabriel Obing
2. Kinderkrippe St. Gabriel Obing
3. Kinderstadl e.V. Verein zur Integration behinderter und nichtbehinderter Kinder

Die Kinderbetreuungseinrichtungen haben insgesamt eine Kapazität von 185 Betreuungsplätzen, bestehend aus 30 Krippenplätzen und 155 Kindergartenplätzen. Auf Grund des Mangels an Kapazitäten wird bereits 1 Gruppe des Kindergartens in der Pfarrer-Kis-Straße (25 Kinder) im Container betreut bzw. untergebracht. Demnach übersteigt der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder die vorhandenen Kapazitäten, sodass die Gemeinde Ihre Aufgabe der Daseinsvorsorge nicht vollumfänglich erfüllen kann.

#### **4 Klimaschutz**

Die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen wird auf das erforderliche Maß beschränkt. Genauere Ausführungen und verbindliche Festsetzungen zum Klimaschutz werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans getroffen.

#### **5 Auswirkungen der Planung**

Durch die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Gemeinbedarfsfläche kann eine ehemals „freie“ Fläche zukünftig bebaut und versiegelt werden. Dies schafft die Möglichkeit die dringend benötigten Kapazitäten für Kinderbetreuungseinrichtungen zu erhöhen. Darüber hinaus führt der steigende, temporäre Hol- und Bringverkehr zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Oberfeldweg.

Eine weitere Auswirkung ist eine geringfügige Verschlechterung des Mikroklimas, da landwirtschaftliche Flächen thermisch ausgleichend auf den bebauten Siedlungsbereich wirken.

Genauere Auswirkungen auf die Umweltbelange werden im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltbericht beschrieben und bewertet.

#### **6 Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung**

Gemäß § 1 a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

#### **7 Umweltbericht**

Nach § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB mit den auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Umweltbericht wird der Begründung im nächsten Verfahrensschritt beigefügt.

Derzeit ermittelt die Gemeinde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Scopingliste liegt den Unterlagen bei. Um Ergänzung der Fachbehörden wird gebeten.

## 8 Quellenverzeichnis

Baugrundgutachten, Neubau einer Kindertagesstätte mit Kinderkrippe und Kindergarten, Obing (Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Stand 29.06.2016).

Bayrisches Landesamt für Umwelt (o.j.): Übersichtsbodenkarte 1:25.000. Abrufbar unter:

[https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu\\_domain-boden,lfu-toc-hellbraun\\_bodenkndl.Karten,7&center=722700,5432517,25832&scale=144448&bm=combined\\_with\\_webkarte\\_grau](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-boden,lfu-toc-hellbraun_bodenkndl.Karten,7&center=722700,5432517,25832&scale=144448&bm=combined_with_webkarte_grau) (abgerufen am 22.04.2024).

Prognose und Beurteilung der auf das Misch- und Sondergebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschmissionen der B304 sowie Geräuschmissionen aus Sportanlagen (Steger & Partner Lärmschutz GmbH, Stand 07.09.2015).